

arrendamiento es de larga duración son diferentes a cuando los contratos son de corta duración y, consecuentemente, su reflejo en los estados financieros debe ser distinto. El sacrificio asociado al alisamiento en el beneficio es el riesgo de no mantener la cadena de contratos en el futuro.

## 5. Conclusión

La reflexión que surge de este análisis del fondo económico que justifica este tipo de inversiones nos cuestiona el modelo de valor razonable. Son inversiones dirigidas a diversificar los riesgos del negocio inmobiliario y destinado a conferir una base de ingresos y/o cobros estable en el tiempo, con independencia de la evolución del mercado. La cuestión es inevitable, ¿la contabilización a valor razonable está teniendo en cuenta el fondo económico que lleva a abordar esas inversiones?

Por otra parte, la reforma del tratamiento contable de los derechos de uso conduce a considerar las cesiones de bienes como bajas parciales del activo, reconociendo los márgenes de explotación cuando se perfecciona la transferencia de riesgos y ventajas (firma del contrato y puesta disposición del bien) y los ingresos financieros conforme transcurre el tiempo que se financian al arrendatario. En este caso, las inversiones inmobiliarias serían existencias no vendidas (recursos que van a generar beneficios económicos futuros a su poseedor que todavía no están cedidas) y como tales deberían ser valoradas por su coste.

En definitiva, dos líneas argumentales que nos llevan a eliminar los efectos procíclicos descritos y que responden de una manera más acertada al fondo económico de la inversión en este tipo de activos.

## Referencias bibliográficas

- Barlev, B. y Haddad, J.R.**, (2003) *Fair Value Accounting and the Management of the Firm*, Critical Perspectives on Accounting, vol. 14, 383-415.
- Barral, A., Gómez, I, Molina, H.** (2006), *Impacto de la propuesta de reforma internacional sobre arrendamientos*, Revista AECA, nº 76, pp. 31-38.
- European Financial Reporting Advisory Group, EFRAG** (2009), Comment letter Discussion Paper Leases. Disponible en [www.efrag.org/files/EFrag%20public%20letters/Leases/EFrag%20draft%20comment%20letter%20on%20the%20IASB%20DP%20Leases.pdf](http://www.efrag.org/files/EFrag%20public%20letters/Leases/EFrag%20draft%20comment%20letter%20on%20the%20IASB%20DP%20Leases.pdf)
- Instituto de contabilidad y Administración de Empresas (ICAC)** (2008), Consulta nº 9. Balance NECA 6ª, BOICAC 74.
- Institute of Chartered Accountants of England and Wales** (1981), SSAP 19. *Statement of Standard Accounting Practice 19, Accounting for Investment Properties*. Disponible en [www.frc.org.uk/images/uploaded/documents/A7177A%20SSAP%20cover1.pdf](http://www.frc.org.uk/images/uploaded/documents/A7177A%20SSAP%20cover1.pdf).
- International Accounting Standard Board (IASB)** (1997), *International Accounting Standard 17, Leases*. International Financial Reporting Standards 2006, pp. 969-996. Ed. IASB, Londres.
- IASB** (1999), Exposure Draft 64. *Proposed International Accounting Standard. Investment Properties*. International Accounting Standards Committee. London.
- IASB** (2000), *International Accounting Standard 40. Investment Properties*. International Accounting Standards 2001, pp. 1231-1289. Ed. IASB, Londres.
- IASB** (2009a), *Discussion Paper. Preliminary Views: Leases*. Disponible en: [www.iasb.org/NR/rdonlyres/FF3A33DB-E40D-4125-9ABD-9AF51EB92627/DPLLeasesPreliminaryViews.pdf](http://www.iasb.org/NR/rdonlyres/FF3A33DB-E40D-4125-9ABD-9AF51EB92627/DPLLeasesPreliminaryViews.pdf)
- IASB** (2009b), *Exposure Draft Fair Value Measurement*. Disponible en [www.iasb.org/NR/rdonlyres/C4096A25-F830-401D-8E2E-9286B194798E/0/EDFairValueMeasurement\\_website.pdf](http://www.iasb.org/NR/rdonlyres/C4096A25-F830-401D-8E2E-9286B194798E/0/EDFairValueMeasurement_website.pdf)

**IASB** (2009c), *International Financial Reporting Standards for SME*. Disponible en [www.iasb.org/IFRS+for+SMEs/IFRS+for+SMEs.htm](http://www.iasb.org/IFRS+for+SMEs/IFRS+for+SMEs.htm).

**McGregor, W.** (1996), *Accounting for Leases: A New Approach. Recognition by Lessees of Assets and Liabilities Arising under Lease Contracts*. Ed. FASB, Norwalk.

**Nailor, H. y Lennard, A.** (2000), *Leases: Implementation of a New Approach*. Ed. FASB, Norwalk.

## Enrique Ortega

Inspector de Hacienda del Estado (excedente)  
Presidente de la Comisión de Principio de Contabilidad de AECA

## El fondo de comercio: ¿se amortiza?

El Fondo de Comercio, activo que se pone de manifiesto en una combinación de negocios, representa la capacidad de obtener sobrebeneficios futuros por parte de una empresa. Solo se manifiesta contablemente a través de una adquisición de una empresa y su valoración se identifica por la diferencia positiva entre el coste de la combinación<sup>1</sup>, es decir lo que se paga para adquirir la empresa, y la suma de los elementos patrimoniales identificables (registrados contablemente o no) que constituyen el negocio adquirido, valorados a su valor razonable. En definitiva es un activo cuyo valor se obtiene de forma residual.

Económicamente manifiesta una adquisición 'anticipada' de los beneficios futuros de la empresa adquirida, por lo que constituye un activo presente que revertirá en el inversor a medida que se perciban dichos beneficios lo que redundará en una 'depreciación' del activo adquirido.

Como se sabe, la **normativa americana** eliminó la obligación de amortizar el Fondo de Comercio, introduciendo en su lugar un sistema de cómputo del deterioro del activo adquirido a partir de una comprobación de su valor en cada ejercicio. Así y dado que el Fondo de Comercio no produce flujos de caja de forma autónoma sino que lo hace en conjunción con los elementos patrimoniales que lo generan, el método establecido para cuantificar el posible deterioro se identifica con lo siguiente:

- Se determina el denominado valor recuperable de la 'unidad<sup>2</sup> generadora de tesorería (o efectivo)' al que se asigna el citado fondo.
- Identificado el valor recuperable de la citada unidad, si es mayor que su valor contable (formada por los elementos patrimoniales y el Fondo de Comercio) el Fondo de Comercio mantiene su valor.
- Si por el contrario, el valor recuperable de la unidad es menor que su valor contable, la diferencia se atribuye en

1 El término 'combinación' se emplea tal y como indica el Plan General de Contabilidad como adquisición de un negocio.

2 Grupo identificable de elementos, más pequeño, que genera flujos de tesorería y, por tanto, independientes de otros activos.





primer lugar al Fondo de Comercio y, minorando su valor pues se entiende deteriorado y, en su caso, el resto se imputa a los otros elementos patrimoniales de la unidad.

- Una vez imputada una pérdida por deterioro al Fondo de Comercio, no se permite su recuperación en ejercicios futuros.

En definitiva, la comprobación de valor indicada se corresponde con un modelo en el que partiendo del Fondo de Comercio adquirido, a un valor inicial tal y como se ha señalado, posteriormente y a los exclusivos efectos del cálculo de su deterioro se va incorporando, en su caso, un nuevo Fondo de Comercio generado con posterioridad a la fecha de adquisición, lo que no es otra cosa que una revalorización implícita de este activo y de esa manera neutraliza la depreciación sobre el valor inicial.

No podemos dejar de señalar que este hecho implícito convive con la prohibición de no incorporar fondos de comercio no adquiridos onerosamente.

En Europa, o con mayor precisión el IASB (International Accounting Standards Board) que en un primer momento fue muy crítico con esta nueva norma americana, finalmente incorporó su contenido a la norma de Combinaciones de Negocios NIIF (Norma Internacional de Información Financiera) número 3. Esta norma que finalmente se ha incorporado obligatoriamente en Europa desde 2005 para los Grupos de Sociedades cotizadas, implica que el Fondo de Comercio no se amortiza y, en su caso, se registra su deterioro de forma similar a la que antes hemos hecho mención respecto a la norma americana.

**En nuestro país**, partiendo de la normativa establecida en la reforma mercantil del año 1989, donde se incorporó una regulación del Fondo de Comercio señalando que su amortización debiera realizarse en un plazo máximo de 10 años, además de las posibles correcciones valorativas que pudieran manifestarse, posteriormente (1998) se modificó dicha normativa para ampliar aquel plazo hasta los veinte años, en aras de igualar este plazo con los países de nuestro entorno en aquella fecha.

El proceso de reforma contable por el cual los grupos consolidados españoles que cotizan en bolsa deben presentar sus cuentas anuales aplicando los principios contables que emanan de la normativa comunitaria que adopta las normas del IASB desde el año 2005, fue el detonante de una reforma del modelo contable español cuyo objetivo fue que la información suministrada por las empresas españolas individualmente consideradas, no difiriera de la que presentan los grupos consolidados, o quizá mejor expresado, los criterios empleados para la elaboración de dichas cuentas anuales sintonizaran con los empleados por los grandes grupos de empresas. En definitiva se trata de consolidar un lenguaje común que permita la comparación de la información económica.

Dado que el citado proceso fue largo y complejo, nos vamos a referir exclusivamente al tema de la no amortización del Fondo de Comercio. En efecto, el Libro blanco para la reforma de la contabilidad en España recoge las conclusiones de la Comisión de Expertos nombrada por el Ministerio de Economía a través de la Orden Ministerial de 16 de marzo de 2001 con la finalidad de elaborar un informe sobre la posición que debía adoptar nuestro país respecto a la incorporación de las normas del IASB, y que constituyó la base para la reforma llevada a cabo posteriormente, indicó respecto al tratamiento del Fondo de Comercio, lo siguiente: siendo el Fondo de Comercio uno de los activos “que está resultando más sensible y frágil en cuanto a su comprensión, significado y tratamiento contable”, en el contenido de su opinión venían a indicar que había miembros que entendían que su valor “debiera desaparecer cuanto antes de los balances de las empresas” mientras que otros se decantaban porque se trata de “una partida de primer orden, y constituye el mejor indicador de los valores intangibles que la empresa mantiene, puestos de manifiesto de manera inequívoca por una transacción” generando asimismo dos posturas en el orden contable que van desde “los que propugnan su desaparición inmediata contra resultados o contra reservas” frente a otros que “defienden que no hace falta amortizarlo, y que sólo se debe llevar a resultados su deterioro por causas extraordinarias, efectuando para ello revisiones anuales”. Todo ello hizo concluir a la Comisión indicando (por su importancia se reproduce a continuación):

*“Los fundamentos de la Comisión, al **preferir la amortización sistemática** del Fondo de Comercio comprado, con independencia de realizar la comprobación sistemática por deterioro, tienen su causa en las razones insuficientes para calificar como no depreciable un saldo tan frágil como el del Fondo de Comercio, y además con la suposición de que, si éste se deprecia pero no se somete a la correspondiente amortización, se corre el riesgo de incorporar continuamente el Fondo de Comercio internamente generado, que así pasaría a sustituir al viejo valor depreciado pero no amortizado, lo que quiebra uno de los principios más inveterados del modelo contable de las NIC/NIIF, como es la prohibición de capitalización de los fondos de comercio internos.*

***No obstante el posicionamiento técnico** apoyado mayoritariamente que se ha señalado y que se entiende que debe ser defendido en los foros contables de índole internacional, un sector importante de la Comisión considera imprescindible señalar también el hecho de que se trata de un tema polémico, especialmente sensible para las empresas por motivos de comparabilidad internacional dado **que afecta a la imagen transmitida en función de la aplicación de un criterio u otro y, por ende, que repercute en su competitividad**. En consecuencia, ante los posicionamientos internacionales como el establecido en Estados Unidos, será necesario, con carácter previo a la adopción de una solución española, analizar, debatir y valorar en profundidad las ventajas señaladas*

*inherentes a alinearnos con el criterio internacional y los riesgos e inconvenientes que se entiende conlleva el citado criterio (fundamentalmente, mayor volatilidad derivada de la no amortización del Fondo de Comercio con los consiguientes riesgos para los inversores y la dificultad intrínseca en la comprobación del deterioro)."*

En definitiva, el *Libro Blanco* vino a reproducir la polémica que respecto al activo Fondo de comercio existía y existe respecto a su tratamiento, y quizá se atisba una recomendación hacia una solución mas allá de los propios fines de la contabilidad, de forma que el Grupo de Expertos da una salida fuera del posicionamiento técnico, citando la 'competitividad' de nuestras empresas, para que pudiera elegirse el criterio que finalmente se ha recogido en nuestra normativa.

Pues bien, después de 4 años desde que se realizó aquella recomendación, la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea, al incorporar el nuevo modelo contable en nuestro país, señaló en su exposición de motivos que dado el objetivo de la reforma, sintonizar con la normativa Internacional y puesto que la NIIF 3 Combinaciones de negocios, adoptada por el Reglamento (CE) N.º 2236/2004, de la Comisión de 29 de diciembre de 2004, se regula que el Fondo de Comercio no se amortice, contabilizándose al cierre de cada ejercicio al coste menos cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. En definitiva el legislador señalaba que la reforma viene condicionada por esta norma, lo que se concretó en la nueva redacción del artículo 39, apartado 4 del Código de Comercio, que indica:

*"4. El Fondo de Comercio únicamente podrá figurar en el activo del balance cuando se haya adquirido a título oneroso.*

***Su importe no será objeto de amortización, pero deberán practicarse las correcciones de valor pertinentes, al menos anualmente, en caso de deterioro. Las pérdidas por deterioro del fondo de comercio tendrán carácter irreversible.***

*En la memoria de las cuentas anuales se deberá informar de los ajustes realizados en el fondo de comercio desde su adquisición."*

Esta modificación, tan importante respecto a la tradición contable española de considerar que el Fondo de Comercio debía amortizarse, se vio acompañada de una precisión en nuestro Derecho Mercantil, posiblemente con el fin de seguir con la protección de los intereses de otros agentes, de forma que se modificó el artículo 194 del TRLSA con objeto de que lo que hasta ahora era un gasto y por tanto generaba menos base repartible del resultado, a partir de la no amortización del Fondo de Comercio y por tanto la ausencia de dicho gasto en la configuración del resultado repartible, se obligó a las empresas a dotar una reserva indisponible por el mismo importe que hasta aquel momento se configuraba la amortización contable del Fondo de Comercio: un

mínimo del 5% (20 años) del citado activo, se destinará a la constitución de la reserva por Fondo de Comercio, reserva que legalmente se configura como indisponible<sup>3</sup>. En definitiva a efectos del resultado repartible, se configuró una especie de amortización implícita.

Llegados a este punto, en la actualidad concretamente el pasado 9 de julio, el IASB ha publicado una **Norma dirigida a las Pequeñas y Medianas Empresas**, entendidas estas, con carácter general, como aquellas que no han emitido títulos que cotizan en un mercado público y no son entidades financieras (Entidades de crédito, de seguros, agencias de valor, etc...).

Esta norma matiza el planteamiento general realizado por la NIIF 3, de forma que al tratar las combinaciones de negocios (apartado 19.23 de la citada Norma para Pymes) exige que el adquirente recoja en la fecha de adquisición el posible Fondo de Comercio señalando que, después de ese reconocimiento inicial, el Fondo de Comercio adquirido en una combinación de negocios **se amortice** y, en su caso, se tengan en consideración las pérdidas por deterioro que pudieran ponerse de manifiesto.

Se revitaliza pues el concepto de amortización del Fondo de Comercio de forma que la propia norma indica si la entidad no puede hacer una estimación fiable de la vida útil del Fondo de Comercio, **se presumirá que es de diez años**, alegando para ello razones de coste-beneficio, en lugar de razones conceptuales.

## Conclusión

Tratando de sintetizar en el panorama español, en los últimos 20 años hemos visto como el Fondo de comercio se amortizaba en 10 años de período máximo para posteriormente reconocer un plazo mayor de amortización, llegando hasta los 20 años. Todo ello manifiesta la dificultad de establecer o determinar una vida útil a un activo tan complejo.

En 2007, en aras de sintonizar con la normativa internacional, se admitió que aunque desde un punto de vista técnico quizá no era lo mejor, se adoptó en nuestro país, por motivos mas allá de los técnicos contable, la no amortización del Fondo de Comercio.

Llegamos ahora a un cambio matizado en el seno normativo del IASB, en el sentido de que las empresas no cotizadas y no financieras, por razones de coste-beneficio, deben amortizar el Fondo de Comercio y además hacerlo en un plazo que en principio se presume de 10 años.

Vemos pues que el IASB en la actualidad mantiene dos normas sobre el mismo activo: las empresas cotizadas y las financieras no deben amortizar el Fondo de Comercio mientras que el resto si.

De nuevo, y ante el dato anterior, vuelve a ponerse de manifiesto la posibilidad de que la norma española pueda tener en consideración este nuevo (antiguo) planteamiento.

<sup>3</sup> A partir de aquí la norma fiscal permite, con determinadas condiciones, la deducibilidad fiscal de esa partida.